



Ré-urbaniser les copropriétés : le site du Parc Kallisté

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Marseille

Durée de la mission : 2000 / 2019

Processus de paupérisation des grandes copropriétés

Sur Marseille, les copropriétés représentent 63% des résidences principales, soit 240 000 logements. La Métropole, via l'observatoire des copropriétés, a identifié 360 grandes copropriétés (plus de 100 lots), dont 63 étant à surveiller de par leur fragilité.

Celles-ci ont connu un vieillissement prématuré en raison du croisement de plusieurs facteurs allant de la médiocrité des conceptions initiales, de la mutation de leur occupation sociale, de la précarisation des propriétaires et locataires, jusqu'à l'impossibilité de prise de décision pour investir.

Le parc locatif privé se transforme alors progressivement en parc social de fait.

Le Parc Kallisté, vers une restructuration complète

La ville de Marseille, un peu à l'instar de la Métropole de Lyon, est engagée depuis les années 1990 dans des interventions lourdes multi sites. Dans les dernières années, des accords-cadres locaux et nationaux sont venus renforcer l'intervention publique sur le parc privé.

Le Parc Kallisté est une résidence construite dans les années 1960, comportant 9 immeubles et 753 logements, avec une vue imprenable sur Marseille mais des contraintes topographiques fortes et une grande fragilité sociale.

Depuis près de 20 ans, des interventions publiques d'urgence ont permis la sortie du grand ensemble par la scission en 9 copropriétés, la réalisation de travaux d'urgence et l'aboutissement d'un projet de restructuration complète du quartier : acquisition et démolition de bâtiments non redressables, redressement de certains bâtiments, aménagement de voies publiques, implantation de groupes scolaires et restructuration des équipements publics, ...

Pour voir le bout du tunnel, ce projet a dû s'appuyer sur un fort partenariat institutionnel, mais également un lien avec les acteurs de terrain (syndics, associations, administrateurs, professionnels locaux).

Avec le recul nécessaire, il en ressort qu'il est primordial de :

- développer le repérage et le traitement préventif des situations connues,
- mener en parallèle les études d'élaboration des programmes PDS et les études urbaines pour croiser les regards,
- s'appuyer sur une concession d'aménagement en adossement du PRU et du PDS,
- développer le volet accompagnement social au même niveau que le financement des travaux d'urgence ou de pérennisation,
- renforcer le tissu professionnel au plus tôt pour garantir la qualité de l'accompagnement.

La ré-urbanisation du parc Kallisté est en marche.

Contact

Nicolas Binet, directeur du GIP
Marseille Rénovation Urbaine
04 91 14 56 70
nbinet-externe@Marseille.fr